

0-792068

На правах рукописи

**Алексей Игоревич СОЛОВЬЕВ**

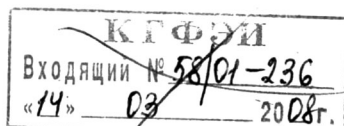
**ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО  
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ  
(на примере Московской области)**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук по специальности  
08.00.05 — «Экономика и управление народным  
хозяйством (землеустройство)»**



Москва 2008



Диссертация выполнена на кафедре землеустройства Федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Государственный университет по землеустройству».

**Научный руководитель:**

доктор экономических наук, профессор,  
Заслуженный деятель науки Российской  
Федерации, академик Россельхозакадемии  
**Сергей Николаевич ВОЛКОВ**

**Официальные оппоненты:**

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000689868

доктор экономических наук, профессор  
**Анатолий Прокопьевич ОГАРКОВ**

кандидат экономических наук, профессор  
**Николай Михайлович РАДЧЕВСКИЙ**

**Ведущая организация:**

**ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ, г. Москва**

Защита состоится 27 марта 2008 г. в 11<sup>00</sup> часов на заседании Диссертационного совета Д.220.025.02 в ФГОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству» по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, 15, конференц-зал.

Отз  
сква, ул.  
леустрой

С д  
сударств

Авт  
26 февра

Ученый  
Диссер  
кандидат

КПК. Зак. 2935. Тир. 80 млн.

105064 г. Мо-

КОНТРОЛЬНЫЙ ЛИСТОК  
СРОКОВ ВОЗВРАТА  
КНИГА ДОЛЖНА БЫТЬ  
ВОЗВРАЩЕНА НЕ ПОЗЖЕ  
УКАЗАННОГО ЗДЕСЬ СРОКА  
Копия, пред. выдан

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Разработка и совершенствование механизмов управления земельно-имущественным комплексом муниципальных образований с помощью землеустройства в условиях проведения муниципальной реформы становятся в ряд основных социально-экономических вопросов. Эти вопросы особенно актуальны в свете того, что территория муниципального образования в качестве объекта землеустройства выполняет важнейшую связующую роль в системе землеустройства территорий Российской Федерации, пространственно определяя площади, местоположение и границы элементов данной системы.

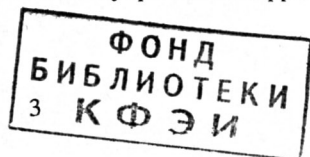
По сравнению с дореформенным состоянием количество единиц местного самоуправления в Российской Федерации было удвоено и возросло с 12,6 до 24,5 тыс. Отсутствие комплексного изучения состояния земель, которое должно было сопровождать реформу такого масштаба, привело к снижению социально-экономической эффективности структуры муниципальных образований, сделав очевидной необходимость ее совершенствования только на основе землеустройства.

Модернизация методических положений и методов землеустройства и их внедрение в практическую деятельность муниципальных органов улучшат климат института местного самоуправления Российской Федерации, облегчат нахождение оптимального деления территории на муниципальные образования, создадут предпосылки для их экономического роста, позволят решить продовольственные проблемы населения, повысить уровень экологической безопасности и устойчивости территорий.

Четкое закрепление границ муниципальных территорий обеспечит возможность ведения государственной статистики в разрезе муниципальных образований, что позволит решить насущные вопросы по реконструкции системы организации использования земель внутри муниципальных образований и станет базисом для эффективного территориального планирования.

Совершенствование взаимодействия институтов управления земельными ресурсами, сопровождаемое научными разработками землеустройства, позволит в итоге повысить эффективность использования земельно-имущественного фонда, улучшить инвестиционную привлекательность территорий, обеспечить условия для возрождения сельского хозяйства, создать мощный фундамент для повышения финансовой стабильности муниципального образования и проживающего на его территории населения.

Данная работа призвана продемонстрировать и обосновать широкие возможности теории, методики и практики землеустройства на примере задач, поставленных перед землеустройством муниципальных образований в сферах экономики сельского хозяйства и управления территориями муниципальных образований.



**Состояние изученности проблемы.** Существенный вклад в разработку научно-методических основ землеустройства внесли ученые-землеустроители В. Н. Апрегов, В. Р. Бельский, А. А. Варламов, В. В. Вершинин, С. Н. Волков, М. А. Гендельман, В. Я. Заплетин, Н. В. Комов, В. В. Косинский, П. Ф. Лойко, С. И. Носов, А. З. Родин, Ю. М. Рогатнев, М. Д. Спектор, В. П. Троицкий, В. Н. Хлыстун, Ю. А. Цыпкин и др.

Работы данных авторов представляют большую научную ценность, но развитие реформы местного самоуправления вызывает необходимость дальнейшей разработки научно-методических положений землеустройства и их практического применения, что и обусловило выбор и актуальность темы, а также определило цели и задачи исследования.

**Цель исследования** заключается в совершенствовании теоретических и методических положений проведения землеустройства территорий муниципальных образований.

В соответствии с данной целью в диссертации были поставлены следующие задачи:

- научно обосновать необходимость землеустройства как основы экономического развития муниципальных образований, регионов и Российской Федерации в целом;
- разработать методику построения банка картографической и аналитической информации для создания геоинформационной системы землеустройства и управления земельными ресурсами муниципального образования;
- исследовать административно-территориальную структуру Московской области в разрезе муниципальных районов и городских округов, провести анализ территориального деления муниципальных районов на городские и сельские поселения;
- провести анализ экономического потенциала мероприятий по землеустройству муниципальных образований и планированию развития их территорий;
- актуализировать методы землеустройства для задач формирования территорий, установления границ, планирования и организации рационального использования и охраны земель муниципальных образований;
- разработать методику оценки экономической эффективности организации территорий муниципальных образований.

**Объектом исследования** выбран земельный фонд Московской области, рассматриваемый в разрезе городских округов и муниципальных районов (городских и сельских поселений).

**Предметом исследования** являются экономические закономерности формирования и внутренней организации территорий муниципальных образований, а также процессы управления территориями муниципальных образований.



**Теоретическая и методологическая** основа исследования заключается в применении и переосмыслении научных достижений отечественных и зарубежных учёных в сферах землеустройства, территориального планирования, управления земельными ресурсами, экономической оценки и геоинформационных технологий. В диссертации применялись следующие методы исследования: аналитический, расчетно-конструктивный, экономико-статистический, экономико-математический, экспериментальный, монографический.

**Информационную базу исследования** составили статистические, картографические, отчетные и другие информационные источники; материалы схем территориального планирования муниципальных образований; данные проектов по установлению границ муниципальных образований и иной землеустроительной документации; законодательные акты и другие нормативные правовые документы.

**Научная новизна** исследования заключается в следующем:

- теоретически доказана экономическая целесообразность проведения землеустройства муниципального образования для формирования его территории, установления площади, местоположения, структуры и границ, обеспечения рационального использования и охраны земель, сохранения уклада жизни населения и местных традиций, развития механизмов управления земельно-имущественным комплексом;

- в связи с выявленными экономическими закономерностями управления земельными ресурсами предложено считать муниципальное образование объектом землеустройства, в соответствии с чем обоснованы цели, задачи, содержание и основные этапы проведения землеустройства муниципальных образований;

- проведен анализ состояния и использования земельного фонда муниципальных районов и городских округов Московской области, осуществлена оценка эффективности территориального деления Московской области, даны рекомендации по его совершенствованию;

- впервые в землеустроительной науке на основе разработанной автором методики построения геоинформационной системы землеустройства и управления земельными ресурсами муниципального образования даны предложения по совершенствованию функций и структуры управления земельными ресурсами на местном уровне с целью повышения экономической эффективности функционирования муниципального земельно-имущественного комплекса;

- предложена методика формирования территорий сельских поселений на основе эколого-ландшафтного подхода;

- разработаны требования, критерий и показатели оценки экономической эффективности формирования территорий муниципальных образований и установления их площади, местоположения и границ;

- дано экономико-статистическое обоснование планируемого исполь-

зования земель как главного фактора социально-экономического развития муниципальных образований Московской области;

– доказана эффективность развития ипотечного кредитования под залог земель, находящихся в муниципальной собственности, как способа повышения финансовой обеспеченности муниципального образования.

**Положения, выносимые на защиту.** В ходе исследования получены и выносятся на защиту следующие новые научные результаты:

1. Дополненные теоретические положения землеустройства территорий муниципальных образований, отражающие его принципы, цели, задачи и содержание.

2. Методика построения геоинформационной системы землеустройства и управления земельными ресурсами муниципального образования.

3. Методика формирования территорий сельских поселений на основе эколого-ландшафтного подхода.

4. Система требований, критериев и показателей оценки экономической эффективности формирования территорий муниципальных образований и установления их площади, местоположения и границ.

5. Результаты экономико-статистического обоснования использования и комплексной оценки муниципальных территорий в условиях Московской области.

6. Механизм вовлечения муниципальных земель в систему ипотечного кредитования.

**Практическая значимость исследования.** Результаты исследования могут быть использованы органами государственного, регионального управления и местного самоуправления для создания эффективной многокомпонентной системы мониторинга и управления земельными ресурсами муниципальных образований.

Методики, разработанные в исследовании, могут быть применены в работе Департамента имущественных и земельных отношений, экономики природопользования и Департамента территориального развития Минэкономразвития России, Минсельхоза России, Роснедвижимости, Правительства Московской области, Министерства по делам территориальных образований Московской области, Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области.

Технология оценки социально-экономического развития муниципального образования на основе анализа земельного фонда может быть полезна для научно-исследовательских и проектных институтов при разработке схем и проектов землеустройства, схем территориального планирования, программ по развитию агропромышленного комплекса на федеральном, региональном и местном уровнях, при создании муниципальных геоинформационных систем.

Положения, раскрытые в диссертации, могут получить развитие в учебном процессе в области землеустройства, экономики землеустройства, кадастров и геоинформационных систем.

**Достоверность результатов исследований** подтверждается репрезентативностью анализируемых выборок, апробацией, реализацией и экономическим обоснованием результатов исследования, экспертными оценками основных разработок.

**Апробация и реализация результатов исследования.** Основные положения и выводы диссертации являются итогом работы автора в течение 2002 – 2007 гг. при разработке проектов установления границ и перераспределения земель различных муниципальных образований (Домодедовский городской округ, Ленинский, Наро-Фоминский, Одинцовский, Орехово-Зуевский и другие муниципальные районы Московской области).

По теме диссертации опубликовано 5 научных работ, написанных автором самостоятельно, общим объемом 1,3 печатных листа.

Результаты исследований докладывались на конференциях, проходивших в Государственном университете по землеустройству (2004 – 2007 гг.), внедрены в учебный процесс кафедры землеустройства университета, успешно используются в производственном процессе ООО НПИ «Гипрозем», ОАО «МосНИИПИземлеустройства».

**Объем и структура диссертационной работы.** В составе диссертации: введение, три главы, выводы и предложения, список использованных источников (142 наименования), приложения. Материалы диссертационного исследования изложены на 144 страницах машинописного текста и включают 28 таблиц, 12 рисунков.

Во *введении* обоснована актуальность темы диссертации, исследовано состояние её изученности, сформулированы цели и задачи исследования, раскрыта научная новизна и практическая значимость работы.

В первой главе *«Теоретические основы землеустройства муниципальных образований»* дана объективная критическая оценка роли и функций землеустройства в современных условиях. Сформулированы факторы, от которых зависит эффективность землеустройства муниципальных образований. Разработана система межбюджетного финансирования землеустройства муниципальных образований. В качестве основы управления земельными ресурсами в целях совершенствования землепользования, земельных отношений и перспективного развития территорий муниципальных образований предлагается создание геоинформационной системы землеустройства и управления земельными ресурсами муниципальных образований.

Во второй главе *«Состояние и перспективы организации территорий муниципальных образований Московской области»* произведен общий анализ структуры и территориальной организации муниципальных образований Московской области и разработаны предложения по их оптимизации. Изучен состав территорий муниципальных районов, включая входящие в них городские и сельские поселения, а также городских округов. В качестве примера обоснована необходимость преобразования Домодедовского

городского округа в муниципальный район, для чего разработан проект границ сельских и городских поселений на основе эколого-ландшафтного зонирования. Сформулированы требования к установлению границ муниципальных образований. Для оценки эффективности организации территорий муниципальных образований предложены критерий и показатели оценки экономичности их границ.

В третьей главе *«Совершенствование экономического механизма управления земельно-имущественным комплексом и оценка экономической эффективности землеустройства»* на основе корреляционно-регрессионного анализа факторов комплексной оценки территорий муниципальных образований научно обоснована стратегия их развития. С помощью кластерного, дисперсионного и факторного анализа земельного фонда муниципальных образований оценена значимость земельных ресурсов муниципальных образований в разрезе категорий земель для определения характера инвестиционной привлекательности их территорий. Разработаны критерий и показатели экономической оценки эффективности землеустройства в целях совершенствования управления земельными ресурсами и объектами недвижимости на муниципальном уровне.

В *выводах и предложениях* обобщены основные результаты проведенного исследования теоретического, методического и научно-практического характера.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

**1. «Теоретические основы землеустройства муниципальных образований».** В диссертации показано, что в современных условиях роль и функции землеустройства как наукоемкого инструмента по изучению общих закономерностей и глубинных особенностей рационального использования земель, планирования их развития и охраны неразрывно связаны с решением стратегических задач по обеспечению территориальной целостности территории и продовольственной безопасности населения на всех уровнях организации территорий в Российской Федерации – государственном, региональном и муниципальном, вне зависимости от географического положения или экономического развития.

Ярким примером ошибочности сворачивания государственного финансирования землеустройства, начиная с 1998 г., стал тот факт, что Российская Федерация оказалась не готова к проведению масштабной муниципальной реформы. При изучении негативного опыта формирования территорий муниципальных образований и установления их границ в диссертации был сделан вывод о том, что причиной большинства ошибок в организации территорий муниципальных образований стало отсутствие землеустроительного обеспечения реформы, включающего комплексное обследование, инвентаризацию, планирование и организацию рационального использования земель.

Безотлагательность проведения землеустройства необходима ввиду неэффективного проведения территориального планирования муниципальных образований, начатого с принятием Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, который обязал власти муниципальных образований управлять земельными ресурсами в рамках схем территориального планирования.

Документы территориального планирования наделены статусом основных и обязательных к составлению планировочных документов для муниципальных образований. Однако исследование практики разработки подобной документации подтвердило необходимость землеустройства территорий муниципальных образований как основы для составления схем территориального планирования.

Огромные финансовые потери от недобора земельного налога (до 1000% от фактических суммарных сборов), которые ежегодно несут муниципальные образования, связаны, прежде всего, с недостатками учета землепользований, к которым привело отсутствие системы инвентаризации земель, единой для местного самоуправления и государственных органов исполнительной власти. Это является обоснованием того, что неэффективность управления земельно-имущественным комплексом и слабое развитие земельного рынка также следует преодолевать путем проведения комплекса работ по землеустройству муниципальных образований.

Приведенные факты подтверждают, что муниципальные образования становятся самыми важными на сегодняшний день объектами землеустройства, а их социально-экономическое состояние напрямую зависит от качества проводимых землеустроительных мероприятий.

В работе сформулированы следующие факторы стимуляции развития земельных отношений в муниципальных образованиях:

1. *Расширение значения понятия «землеустройство».* Акцент, сделанный на обслуживании землеустройством регистрации прав на землю, ограничивает потенциальную пользу от него. Регулируя законодательство, следует обеспечить выполнение таких землеустроительных мероприятий, как изучение состояния земель (а именно: почвенные, геоботанические и другие обследования, инвентаризация земель), научно обоснованное формирование и устройство территорий муниципальных образований, осуществление контроля над проведением землеустройства.

2. *Разграничение государственных и муниципальных полномочий в сфере регулирования земельных отношений и землеустройства.* На основе анализа законов в диссертации сделан вывод об усилении роли муниципального управления земельными ресурсами. В процессе последовательной децентрализации властных полномочий не выяснено разграничение землеустроительных задач между различными уровнями власти, в то время как реальные рычаги управления земельными ресурсами по инерции принадлежат региональным и федеральным властям, а значительная часть ответственности за выполнение работ по землеустройству ложится на мест-

ное самоуправление. В работе обоснована необходимость взаимодействия федеральной, региональной и муниципальной власти при проведении всех видов землеустроительных работ в муниципальных образованиях.

3. *Совершенствование муниципального и административно-территориального деления.* Проблема взаимной адаптации государственного и муниципального деления территории отмечена в диссертации как недостаток проводимой в настоящее время муниципальной реформы. Источник данной проблемы – в независимости административно-территориального устройства от системы муниципального управления в Российской Федерации, в отличие от ведущих зарубежных стран, в которых структура местного самоуправления складывалась веками и обычно не отделена от административно-территориального устройства.

В этой связи представляется полезным использовать опыт землеустройства в совершенствовании территориального деления Российской Федерации – в привязке административного деления территорий к муниципальному и установлении научно обоснованного количества муниципальных образований и их территорий, оптимальных как для решения задач местного самоуправления, так и для задач государственного управления.

4. *Развитие сельского хозяйства.* В исследовании сделан вывод о зависимости сельскохозяйственного производства от административного и муниципального деления территорий. Источником проблем сельского хозяйства в Московской области в диссертации названо безответственное отношение к земельным ресурсам, которое привело к уничтожению огромных площадей ценных сельскохозяйственных земель, незаконно отданных под жилищное и дачное строительство, нарушенных вклиниваниями, вкрапливаниями вследствие отсутствия надлежащего землеустроительного обеспечения кадастра объектов недвижимости. Для повышения эффективности сельскохозяйственного землепользования предлагается совмещать границы муниципальных образований не только с границами административно-территориальных образований, но также с границами эколого-ландшафтных зон, что позволит создавать внутри муниципальных образований независимые агропроизводственные комплексы.

5. *Определение источников финансирования землеустройства.* Одна из сложностей формирования бюджетов муниципальных образований заключается в резком увеличении (в 5,7 раза) числа самостоятельных участников межбюджетных отношений. По данным Счётной палаты Российской Федерации уровнем самостоятельности обладает лишь 2% муниципальных образований. В совокупном бюджете доля местных бюджетов составляет только 10%. Практически все средства остаются на решение проблем районного уровня. Ежегодный бюджет сельского поселения в среднем по России составляет только 2 млн. рублей. Решить проблему бюджетов поселений может существенное повышение эффективности сбора земельных платежей. Однако, согласно законодательству, основное финансовое бремя по землеустройству муниципального образования несет само муниципальное

образование. Отсутствие средств на землеустройство становится основной помехой для поступательного экономического развития муниципальных образований.

С целью сокращения дефицита бюджетных расходов на проведение землеустройства в диссертации даны предложения по источникам финансирования землеустроительных работ, согласно которым часть денежных затрат на землеустройство обеспечивается финансовыми средствами из бюджетов разных уровней, а недостающие средства муниципальные образования кредитуют у банков под гарантии Правительства Российской Федерации или Правительства субъекта Российской Федерации (рис. 1).



Рис. 1. Система финансирования землеустройства муниципальных образований

Землеустроительные работы предложено объединить по времени их исполнения в пять групп, что определит последовательность использования финансовых средств:

- определение правового статуса, формирование территорий, установление границ;
- изучение и мониторинг земельного фонда;
- планирование рационального использования земель и их охраны;
- организация рационального использования земель и их охраны;
- контроль над проведением землеустройства территории.

Особое внимание в диссертации уделено проблеме планирования рационального использования земель и их охраны. В этой связи сформулированы цели планирования территории муниципального образования:

- построение единой системы комплексного межведомственного планирования;
- создание выверенной иерархической структуры планирования, связующей федеральные, региональные, муниципальные задачи с экологическими требованиями, запросами рынка и конкретными потребностями населения;



– отношение к земле как к комплексу трех равнозначных функций, характеризующих её как:

- 1) природный ресурс и объект охраны;
- 2) территориальную основу, являющуюся средством производства;
- 3) недвижимость, объект правовых земельных отношений.

В результате анализа схем территориального планирования развития сельских местностей, разработанных архитектурно-планировочными организациями в отсутствие землеустроительной подготовки, сформулированы следующие недостатки данных схем:

– территориальное деление учитывается формально, без исследования его влияния на развитие муниципального образования, предложений по его совершенствованию нет;

– перевес в решении задач урбанистического характера ведет к общей несбалансированности территории и чрезмерному развитию населенных пунктов в ущерб остальным территориям;

– система функционального зонирования сельских территорий отсутствует, что занижает потенциал их использования;

– необоснованное насыщение территории объектами недвижимости резко сокращает количество свободных от застройки земель;

– выбор места размещения объекта зависит только от удобства подготовленной для него территории, при этом анализ сложившейся системы землепользований проводится непрофессионально и формально;

– отсутствие реорганизации существующей системы землевладений и землепользований приводит к сохранению и увеличению недостатков и неудобств размещения земельных участков, затруднению выявления земельных участков для нового разноцелевого освоения;

– не предоставляется приоритет природоохранному проектированию над градостроительным и промышленным проектированием;

– систематическое принятие проектных решений по развитию населенных мест за счет нанесения ущерба агропромышленному комплексу ставит муниципальные образования в продовольственно-дотационное, зависящее от импорта аграрной продукции, положение.

Таким образом, в работе доказано, что территориальное и градостроительное планирование должны базироваться на землеустроительных работах. Следует законодательно ограничить градостроительную деятельность чертой населенных пунктов, передав функции общего пространственного планирования, включая определение территорий для развития населенных пунктов, в сферу землеустройства.

Для повышения эффективности муниципального управления в диссертации предлагается использовать геоинформационную систему землеустройства и управления земельными ресурсами муниципальных образований. Содержание пространственной и семантической информации геоинформационной системы, разработанное нами, представлено на рис. 2.



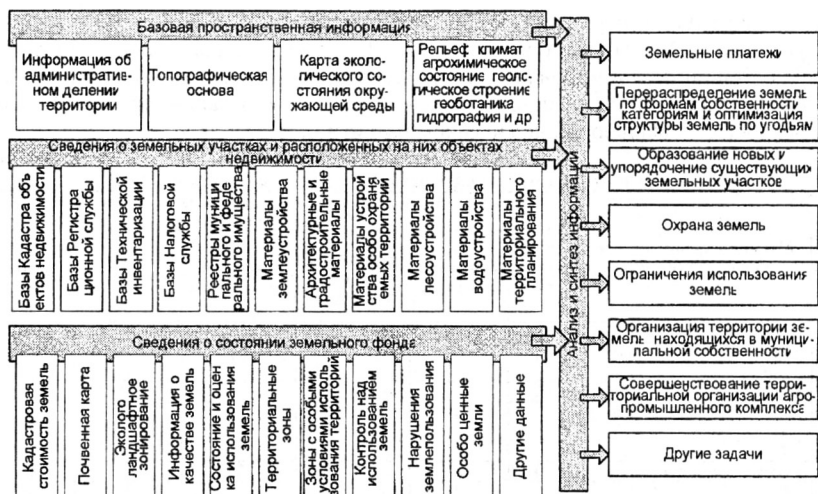


Рис. 2. Схема геоинформационной системы землеустройства и управления земельными ресурсами муниципального образования

В качестве примера, на основе картографических и статистических материалов по Ленинскому муниципальному району Московской области, создана демонстрационная муниципальная геоинформационная система, функционирующая в среде ГИС MapInfo.

**2. Состояние и перспективы организации территорий муниципальных образований Московской области.** В результате анализа территориального деления Московской области в диссертации даны предложения по перераспределению территории по муниципальным районам и городским округам.

Основным принципом совершенствования структуры муниципальных образований в диссертации выбран административный, обеспечивающий связность пространства и единство границ административно-территориальных образований и экономического района, в который они входят, а также указывающий на единый центр управления (административный центр).

В работе установлена связь количества территориальных единиц с управляемостью территорий. Идеальной формой организации территории предложено считать систему правильных многоугольников В. Кристаллера. Ее рациональность заключается в сплошном «замощении» территории. Существует вариант оптимизации числа управляемых территорий: минимальное число управляемых единиц – 7 (включая административный центр), оптимальное число – 19, максимальное – 37.

Детальное изучение реформированной структуры местного самоуправления Московской области (табл. 1), позволило сделать вывод о том, что принципы формирования муниципальных образований были применены формально и сыграли слабую, а в некоторых случаях – отрицательную роль в их социально-экономическом развитии.

Таблица 1

*Изменение структуры муниципальных образований Московской области*

Муниципальные образования до реформы	Количество, ед.	Правовой статус муниципального образования после реформы				
		Городские округа, ед.	Муниципальные районы, ед.	Городские поселения, ед.	Сельские поселения, ед.	Упразднено, ед.
Районные, в т.ч.	39	3	36	76	192	
Районные центры районного подчинения*	34	3		31		
Городские, в т.ч.	31	31				
Районные центры областного подчинения	5	5				
ЗАТО	1	1				
Поселковые, в т.ч.	10	2		7		1
ЗАТО	2	2				
<b>Всего</b>	<b>80</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>114</b>	<b>192</b>	<b>4</b>

\* – не муниципальные образования.

Муниципальные районы созданы, как правило, на основе административных районов. Изменений в их структуре практически не выявлено, за исключением того, что некоторые муниципальные районы превратились в городские округа, а административные центры в некоторых районах теперь стали городскими округами. При этом основные изменения произошли за счет создания муниципальных образований второго уровня, созданных на основе сельских администраций.

Разнородность структуры муниципальных образований подчеркивает тот факт, что из всех муниципальных районов только Воскресенский и Наро-Фоминский близки к среднеобластным показателям по средней площади городских и сельских поселений. В среднем муниципальный район (121,6 тыс. га) делится на 8 поселений: 3 городских (по 9,0 тыс. га) и 5 сельских (по 19,9 тыс. га), что отвечает кристаллеровскому критерию минимального количества управляемых единиц, при чем примера такого района в Московской области нет. Общее число управляемых единиц первого уровня (72) не соответствует критериям оптимальности.

Результаты дифференциации муниципальных районов Московской области по поясам управляемости, проведенной нами, представлены в табл. 2. Практически все муниципальные районы, расположенные на юго-востоке области, находятся в 4 и 5 поясах управляемости, что значительно снижает эффективность взаимодействия на всей территории области.

Чтобы оптимизировать структуру территориального деления Московской области, в диссертации предложено сократить число муниципальных районов в два раза, за счет укрупнения муниципальных районов и включения в их состав городских округов.

Таблица 2

Дифференциация муниципальных районов по поясам управляемости

№№ п/п	Пояс управ- ляемости	Количество (максимальное)	Наименование МР
<i>Условный центр: Администрация Московской области (г. Москва)</i>			
1.	I (хорошая)	5 (6)	Одинцовский, Красногорский, Ленинский, Мытищинский, Люберецкий
2.	II (средняя)	11 (12)	Ногинский, Раменский, Подольский, Наро-Фоминский, Рузский Истринский, Солнечногорский, Дмитровский, Павлово-Посадский, Пушкинский, Щелковский
3.	III (слабая)	9 (18)	Волоколамский, Воскресенский, Клинский, Можайский, Орехово-Зуевский, Сергиево-Посадский, Талдомский, Ступинский, Чеховский
4.	IV (неудовлетворительная)	8 (24)	Лотошинский, Егорьевский, Шаховской, Шатурский, Озерский, Каширский, Коломенский, Серпуховский
5.	V (неудовлетворительная)	3 (30)	Луховицкий, Зарайский, Серебряно-Прудский

В качестве пространственной основы для перераспределения территорий Московской области предложено использовать результаты природно-сельскохозяйственного районирования (7 сельскохозяйственных зон и округов) и карту устойчивых систем расселения (18 ядер поселенческого каркаса), а в качестве социально-экономического фактора – определение территорий с равнозначными социально-экономическими показателями. Данный механизм обеспечит выполнение принципа равной конкурентоспособности муниципальных образований во всех сферах экономики.

В диссертации произведено сравнение структуры муниципальных образований среди субъектов Российской Федерации, входящих в Центральный федеральный округ. Наиболее заметно отличие соотношения муниципальных районов и городских округов в сравнении со средним показателем по Центральному федеральному округу: 50% к 50% по Московской области против 80% к 20% по Центральному федеральному округу. Также сильно отличаются от общих областные данные по поселениям, из которых состоят муниципальные районы: процент городских поселений в Московской области в 3,5 раза выше средних значений.

В табл. 3 предложена классификация городских округов Московской области. Было выявлено несоответствие некоторых муниципальных образований своему правовому статусу. С учетом данных фактов в исследовании сделан вывод, что представление об урбанизации Московской области завышены. В работе показано, что вследствие выявленных нарушений Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» необходимо наделить Домодедовский городской округ статусом муниципального района и провести реорганизацию его территории в разрезе сельских и городских поселений.

Таблица 3

*Анализ территорий городских округов*

Происхождение и наименование городских округов	Количество, ед.	Общая площадь, га	Средняя площадь, га	Число сельских населенных пунктов, ед.
Бывшие административные районы	3	113277	37759,0	161
Бывшие районные центры	4	17904	4476,0	-
Крупные города областного подчинения, в том числе наукограды:	26	68077	2618,3	1
Закрытые административно-территориальные образования	3	2743	914,3	-

В диссертации продемонстрировано, что научно обоснованное формирование сельских и городских поселений – многокомпонентный проект с высокой экономической эффективностью. Объектом землеустройства муниципального образования должна являться вся его территория, вне зависимости от категории земель и формы собственности. Этим, в частности, обусловлено, что существенное влияние на формирование муниципальных образований должно оказать распределение земель сельскохозяйственного назначения и прочно связанных с ними субъектов агропромышленного производства, выполненное на основе эколого-ландшафтного зонирования.

Известно, что агропромышленный комплекс неустойчиво ведет себя в условиях рыночной экономики, и поэтому сильно зависит от административной поддержки. В свою очередь, развитое сельское хозяйство – единственная возможность роста экономического благосостояния для большинства муниципальных образований Российской Федерации. Для создания благоприятных условий ведения сельского хозяйства следует провести глубокую интеграцию агропромышленного комплекса в экономику конкретного сельского поселения.

Перераспределение сельских территорий между муниципальными образованиями, выполненное на эколого-ландшафтной основе, должно иметь целью создание условий для замкнутых внутри территории каждого муниципального образования циклов агропромышленного производства: производство, хранение, переработка, упаковка, реализация. Эффективность создания замкнутых циклов доказывает положительный опыт Дмитровского муниципального района, где в 2006 г. было произведено 230,0 тыс. тонн картофеля и овощных культур (38,1% от 604,3 тыс. тонн – общего количества картофеля и овощей, произведенных в Московской области), что более чем в 5 раз превысило показатели производства в 2001 г.

Предложена последовательность формирования территорий городских и сельских поселений в муниципальном районе:

1. Определение количества, местоположения и правового статуса поселения на основе анализа сценариев экономического развития.
2. Выбор экологически ориентированной стратегии экономического развития поселений.
3. Выбор административных центров на основе данных социально-экономического районирования.

4. Определение основных факторов организации территории (анализ системы расселения изучаемой территории, выявление особо значимых населенных пунктов, крупных сельскохозяйственных массивов, крупных промышленных объектов, крупных природных территорий, развитие транспортной сети, наличие труднодоступных территорий).

5. Эколого-ландшафтное зонирование сельской территории и закрепление однородных участков земель сельскохозяйственного назначения за поселениями.

6. Анализ и корректировка общей структуры муниципального района.

7. Установление границ поселений.

В результате исследования, например, территория Домодедовского городского округа была разделена на 7 эколого-ландшафтных зон: северо-западную, северную, северо-восточную, юго-западную, центральную, восточную, юго-восточную, а затем – на 6 поселений (городское поселение Домодедово и 5 сельских).

Важнейшим землеустроительным мероприятием с глубокими социально-экономическими последствиями является установление границ муниципальных образований. Требования для установления границ классифицированы в диссертации по следующим видам: правовые, экономико-географические, землеустроительные, технические.

Эффективности расположения установленных границ муниципально-го образования в работе предложено оценивать по формуле экономичности

$$E = L_{\text{гн}} / (\pi S_{\text{гн}})^{1/2},$$

где  $L_{\text{гн}}$  – периметр, а  $S_{\text{гн}}$  – площадь фигуры, замкнутой внутри границы.

На базе анализа границ муниципальных образований были установлены диапазоны оценки экономичности границ для муниципальных образований (табл. 4).

Таблица 4

*Диапазоны оценки оптимальности границ по критерию экономичности*

Критерий экономичности		Для сельских и городских поселений	Для муниципальных районов	Для Московской области
Низкий	$E_1$	<1,6	<2,0	<3,2
Нормальный	$E_2$	1,6-1,8	2,0-2,4	3,2-3,4
Высокий	$E_3$	1,8-2,0	2,4-2,8	3,4-3,7
Пограничный	$E_4$	2,0-2,2	2,8-3,2	3,7-4,0
Неэкономичный	$E_5$	>2,2	>3,2	>4,0
Кристаллеровский шестиугольник	$E_0$	1,05		

Экономическая эффективность оценки изломанности границ и компактности всей территории муниципального образования носит комплексный характер, поскольку затрагивает экономическое положение не только данного муниципального образования, но и всех смежных с границей землепользователей. Косвенный эффект от упорядочения границ заключается в усовершенствовании организации территории и несет в себе не только

экономические, но также социальные и экологические преимущества. Приведенные в диссертации расчеты показали, что уменьшение длины общей границы Московской области с 1,52 тыс. км ( $E = 4,02$ ) до 1,40 тыс. км ( $E = 3,70$ ) приведет к уменьшению количества поворотных точек на 8%. Стоимость комплекса землеустроительных работ по описанию границ Московской области уменьшится с 120 млн. руб. до 111 млн. руб.

**3. «Совершенствование экономического механизма управления земельно-имущественным комплексом и оценка экономической эффективности землеустройства».** В диссертации подробно освещена практика комплексной оценки территории для целей территориального планирования и организации рационального использования земель и их охраны. Тезис о том, что отсутствие анализа земельного фонда при комплексной оценке территории является существенным недостатком современной методики территориального планирования, был проверен оценкой матрицы коэффициентов корреляции, полученной методами корреляционного анализа с помощью надстройки «Анализ данных» пакета Microsoft Excel, по данным земельного фонда Московской области. В результате регрессионного анализа данных, проведенного по классической модели с нулевым свободным членом, с последовательным исключением незначимых факторов, была получена следующая функция регрессии:

$$Y_{\text{общая}} = 0,88x_{\text{сх}} + 0,82x_{\text{пром}} + 1,19x_{\text{лф}} + 1,28x_{\text{ип}},$$

где  $x_{\text{сх}}$  – площадь земель сельскохозяйственного назначения;  $x_{\text{лф}}$  – площадь земель лесного фонда;  $x_{\text{ип}}$  – площадь земель населенных пунктов;  $x_{\text{пром}}$  – площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Оценка нормированного коэффициента детерминации ( $R$ -квадрат) оказалась при этом очень высокой (0,96) и свидетельствует о том, что 96% различий между районами объясняются различиями между четырьмя определяющими факторами, и только 4% различий объясняются прочими (географическое положение района, численность населения, площади земель водного фонда, запаса, особо охраняемых территорий и объектов).

Таким образом, было доказано, что анализ состояния и использования земельного фонда должен быть основным инструментом комплексной оценки территории. Исследование продемонстрировало также значимость статистической информации по земельному фонду для планирования экономического развития территорий и целесообразность организации рационального использования земель и их охраны в системе землеустройства.

При изучении сходств и расхождений между районами в значимости для них земель разных категорий были применены методы кластерного, дисперсионного и факторного анализа. В результате было выявлено, что бессистемная урбанизация Московской области не оказала влияния

на специализацию муниципальных районов, и по-прежнему наблюдается обратно пропорциональная зависимость между землями сельскохозяйственного назначения и землями лесного фонда.

В результате статистического анализа муниципальные районы Московской области были разделены на два кластера. В первом кластере оказалось 25 районов, которые в основном расположены в западной, северной, восточной и центральной частях Московской области. На основании полного сохранения лесохозяйственной специализации районами, составляющими Лесопарковый защитный пояс Москвы, в работе был сделан вывод об удовлетворительной устойчивости последнего в условиях жесткой урбанизации ближнего Подмосковья. Традиционные сельскохозяйственные районы (Зарайский, Лотошинский, Серебряно-Прудский и др.), как и ожидалось, оказались среди 11 районов во втором кластере.

Дисперсионный и факторный методы анализа распределения районов выявили, что на 5%-ном уровне значимости в доле земель сельскохозяйственного назначения в двух группах районов и в доле земель лесного фонда в двух группах районов были обнаружены статистически значимые различия, тогда как по другим категориям статистически значимых отличий между группами районов выявлено не было, то есть размеры земель населенных пунктов и промышленных земель не являются факторами, применимыми для классификации муниципальных районов.

Анализ позволяет утверждать также равномерное распределение по Московской области промышленных и населенных территорий муниципальных районов, из чего следует, что фактор удаленности от Москвы не влияет на степень урбанизации (без учета городских округов).

Рассчитанные с помощью пакета StatPlus 2007 уровни значимости критерия Вилкоксона – Манна – Уитни ( $p$ -значение) не выявили различий в показателях социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов, кроме объемов отгруженных товаров (уровень значимости 26 %), что подтверждает экономическое преимущество городских округов над муниципальными районами. В то же время показатели сельско- и лесохозяйственной деятельности не различаются в среднем между городскими округами и муниципальными районами, а смешанное сельское хозяйство ведется, очевидно, только в муниципальных районах. Данный факт свидетельствует об укреплении экономики городских округов за счет муниципальных районов. Выделение городских округов из муниципальных районов для сельского хозяйства нецелесообразно.

Среди основных источников муниципальных доходов на данный момент является сбор земельного налога. Однако в связи с неактуальной информацией о земельных участках в налоговых базах, сбор земельного налога осуществляется неэффективно. Анализ современного состояния налоговой и кадастровой баз показал, что в настоящее время достоверность данных о земельных участках в Московской области не более 33,2%.



В диссертации показано, что за 5 лет использования муниципальных геоинформационных систем этот показатель может вырасти до 81,5%, за счет сведения баз в интегрированную, и, одновременно, проведения комплекса землеустроительных работ по разграничению муниципальной и федеральной собственности (на 74% территории Московской области), а также уточнению данных по земельным участкам физических и юридических лиц (на 26% территории Московской области). Также дан прогноз увеличения оборота земельных участков в Московской области с 1% (по данным на 2006 г.) до 10% за 5 лет. Прогнозируется рост арендных платежей в муниципальный бюджет в 1,5 раза за 5 лет.

В работе обоснована целесообразность затрат на создание и актуализацию геоинформационных систем землеустройства и управления земельными ресурсами в 36 муниципальных районах Московской области (табл. 5). Только прибыль от их коммерческого использования за 5 лет составит 98,0 млн. руб. (в среднем по 2,7 млн. руб. на район).

**Таблица 5**

*Ведомость расходов и доходов использования геоинформационных систем в муниципальных районах Московской области за 5 лет*

№№ пп	Статья дохода (расхода)	Млн. руб.
1.	<b>Всего расходов на функционирование геоинформационных систем</b>	<b>553,6</b>
1.1.	Создание, техническое оснащение и обслуживание:	363,6
1.1.1.	Приобретение и амортизация оборудования	39,6
1.1.2.	Лицензионное программное обеспечение	3,6
1.1.3.	Сбор и приобретение данных	72,0
1.1.4.	Векторизация	82,8
1.1.5.	Ведение баз данных	82,8
1.1.6.	Программирование	82,8
1.2.	Администрирование	180,0
1.3.	Расходные материалы	10,0
2.	<b>Всего доходов за коммерческое использование геоинформационных систем</b>	<b>651,6</b>
2.1.	Оказание платных информационных услуг:	273,6
2.1.1.	Печать картографической продукции	57,6
2.1.2.	Предоставление данных землеустроительным организациям	216,0
2.2.	Выполнение договорных работ:	378,0
2.2.1.	Участие в проектах по GPS-навигации	216,0
2.2.2.	Другие виды работ	162,0
3.	<b>Общая прибыль за 5 лет</b>	<b>98,0</b>

Экономический эффект за 5 лет от комплекса землеустроительных работ, проводимых в 36 муниципальных районах Московской области, заключается в том, что при затратах на землеустройство, равных 5,7 млрд. руб. (табл. 6), и сохранении тенденций перевода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов (5,2 тыс. га в год), земельных платежей в бюджеты муниципальных районов, согласно табл. 7, поступит на 13,9 млрд. руб. больше, чем в отсутствие землеустроительных работ.



**Таблица 6**  
Стоимость основных мероприятий по землеустройству муниципальных районов,  
млн. руб.

№№ пп	Показатели	Год функционирования муниципальных геоинформационных систем					Всего за 5 лет
		1	2	3	4	5	
1.	<b>Обновление планово-картографической основы:</b>	<b>216,0</b>	<b>39,6</b>	<b>39,6</b>	<b>39,6</b>	<b>39,6</b>	<b>374,4</b>
1.1.	Аэрофотосъемка и наземная топосъемка	54,0	18,0	18,0	18,0	18,0	126,0
1.2.	Фотограмметрическая подготовка аэрофото-снимков	18,0					18,0
1.3.	Фотограмметрические работы	18,0					18,0
1.4.	Картосоставительские работы	108,0	21,6	21,6	21,6	21,6	194,4
1.5.	Картометрические работы по проектированию границ муниципальных образований	18,0					18,0
2.	<b>Актуализация данных посредством инвентаризации земель</b>	<b>180,0</b>	<b>180,0</b>	<b>180,0</b>	<b>180,0</b>	<b>180,0</b>	<b>900,0</b>
3.	<b>Землеустроительное проектирование в геоинформационных системах:</b>	<b>727,2</b>	<b>784,8</b>	<b>849,6</b>	<b>946,8</b>	<b>1080,0</b>	<b>4388,4</b>
3.1.	Разграничение федеральной и муниципальной собственности*	360,0	360,0	360,0	360,0	360,0	1800,0
3.2.	Изучение состояния муниципальных земель, эколого-ландшафтное зонирование*	180,0	180,0	180,0	180,0	180,0	900,0
3.3.	Формирование и межевание земельных участков для продажи, аренды и ипотеки, отвод земель для муниципальных нужд	108,0	165,6	230,4	327,6	460,8	1292,4
3.4.	Социальная помощь при межевании земельных участков*	36,0	36,0	36,0	36,0	36,0	180,0
3.5.	Установление границ территорий и объектов с особыми режимами использования земель, учет сервитутов, обременений, ограничений	43,2	43,2	43,2	43,2	43,2	216,0
	<b>Всего расходов на землеустройство</b>	<b>1123,2</b>	<b>1004,4</b>	<b>1069,2</b>	<b>1166,4</b>	<b>1299,6</b>	<b>5662,8</b>

\* - без учета средств из Федерального бюджета

**Таблица 7**  
Рост земельных платежей в результате землеустройства муниципальных районов Московской области за период 2007 – 2011 гг., млрд. руб.

№№ пп	Наименование земельных платежей	При землеустройстве (в отсутствие землеустройства)					Разница
		2007	2008	2009	2010	2011	
1.	Сборы земельного налога	10,800 (10,800)	12,096 (10,908)	13,392 (11,016)	14,688 (11,124)	15,984 (11,232)	66,960 (55,080)
2.	Арендные платежи	5,400 (5,400)	6,426 (6,120)	7,182 (6,840)	7,938 (7,560)	8,694 (8,280)	35,640 (34,200)
3.	Платежи за сервитуты, обременения, ограничения	0,036 (0,036)	0,090 (0,036)	0,144 (0,036)	0,216 (0,036)	0,288 (0,036)	0,774 (0,180)
	<b>Всего доходов</b>	<b>24,876 (16,236)</b>	<b>29,646 (17,064)</b>	<b>34,524 (17,892)</b>	<b>39,312 (18,720)</b>	<b>43,668 (19,548)</b>	<b>172,026 (89,460)</b>
							<b>+13,914</b>

Для повышения финансовой обеспеченности муниципальных образований в диссертации предложено законодательно разрешить практику ипотечного кредитования при залоге муниципальных земель, возможности которого представлены в табл. 8. Срок погашения кредита нами определен в 10 лет, ра-

зовые дополнительные платежи – 0,4 млн. руб., первоначальный взнос – 30% от оценочной стоимости одного земельного участка площадью 1 га, принятой 15 млн. руб. Средства, затрачиваемые на первоначальный залог – 49 млн. руб. Способ производства платежей – дифференцированный. На 5 году количество земель, вовлеченных в ипотеку, составит 637 га, за которые эталонное муниципальное образование получит кредит 6056 млн. руб. (за вычетом платежей по процентам и страховке кредитов).

**Таблица 8**  
*Финансовая пирамида вовлечения муниципальных земель в ипотеку*

Год	Площадь, га	Финансовые средства, млн. руб.				
		Размер платежей за новую ипотеку	Платежи по предыдущим ипотекам	Размер полученных средств	Размер средств вовлекаемых в ипотеку	Остаток
0	10	49	0,0	101,0	97,3	3,7
1	16	78,4	18,9	187,9	185,4	2,5
2	28	137,2	48,2	394,9	392,7	2,2
3	60	294	98,7	924,6	922,4	2,2
4	146	715,4	207,0	2323,1	2319,6	3,5
5	377	1847,3	472,3	<b>6055,8</b>	6055,6	0,3
6	999	4895,1	1160,5	16067,6		

Для того чтобы удельный вес инвестиций в сельское и лесное хозяйство достиг 18%, на их развитие предложено направить 70% полученных средств. Общее количество инвестиций в агро- и лесопромышленный комплексы увеличится в 2,7 раза – 483 млрд. руб. к 181 млрд. руб. (табл. 9).

**Таблица 9**  
*Включение финансовых средств, полученных за ипотеку муниципальных земель, в структуру инвестиций в основной капитал Московской области по видам экономической деятельности на период 2007 – 2011 гг.*

№ пп	Виды экономической деятельности	Количество инвестиций, млрд. руб.	%	Средства, освобожденные в результате ипотеки муниципальных земель, млрд. руб.	%	Всего, млрд. руб.	%
1.	Сельское хозяйство, охота, лесное хозяйство	181	8	302	70	483	18
2.	Обрабатывающие производства	633	28	-	-	633	24
3.	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	249	11	43	10	292	11
4.	Строительство	181	8	43	10	224	8
5.	Оптовая и розничная торговля, ремонт транспортных средств и бытовых изделий	158	7	-	-	158	6
6.	Транспорт и связь	362	16	43	10	405	15
7.	Операции с недвижимостью	339	15	-	-	339	13
8.	Финансовая деятельность, прочее	158	7	-	-	158	6
9.	<b>Итого</b>	<b>2260</b>	<b>100</b>	<b>432</b>	<b>100</b>	<b>2692</b>	<b>100</b>

Расчеты показали, что отдача на вложенный капитал, высвобожденный в результате ипотеки муниципальных земель (с учетом платежей по ипотечному кредиту), в среднем составляет 0,05 руб. прибыли на 1 руб. инвестиций в сельское хозяйство.

## ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Проведенные в диссертации исследования позволили сделать следующие выводы и предложения:

1. Доказательством необходимости землеустройства муниципальных образований является тот факт, что повышение эффективности управления земельными ресурсами в системе землеустройства прямо пропорционально повышению финансовой и социально-экономической устойчивости муниципального образования. За время проведения реформы местного самоуправления количество муниципальных образований в Российской Федерации выросло в два раза, в связи с чем недостатки формирования территорий муниципальных образований, проводившегося в ходе реформы без необходимого землеустроительного обеспечения, начали проявляться повсеместно. Восстановить устойчивость территорий следует в рамках территориального планирования, которое необходимо предварять комплексом землеустроительных работ. Этим обусловлено, что муниципальное образование есть важнейший объект современного землеустройства.

2. В диссертации сформулированы факторы стимулирования развития земельных отношений, в числе которых назван фактор определения источников финансирования землеустройства. В отсутствие четкой программы финансового обеспечения мероприятий по землеустройству предложен межбюджетный вариант финансирования землеустроительных работ на основе распределения землеустроительных задач между уровнем федеральной власти, власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления. В связи с низкой бюджетной обеспеченностью муниципальных образований в диссертации предложен механизм изыскания финансовых средств на землеустройство посредством получения банковских кредитов, обеспеченных гарантиями Правительств Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

3. В работе доказана необходимость создания муниципальной геоинформационной системы, существенно повышающей экономическую эффективность землеустройства и создающей условия для научно обоснованного управления земельными ресурсами. Методика построения данной геоинформационной системы основывается на синтезе внутри нее информационных баз данных различных федеральных агентств и служб. Экономический анализ возможностей использования геоинформационных систем в муниципальных районах Московской области показал, что за 5 лет функционирования прибыль от их коммерческого использования превысит расходы на их создание и администрирование на 98,0 млн. руб.

4. Изучение территориальной организации муниципальных образований Московской области выявил недостатки выстроенной двухуровневой модели местного самоуправления, которую составляют 72 муниципальных образований первого уровня. В этой связи предложены рекомендации по ее усовер-

шенствованию путем укрупнения муниципальных районов на основе анализа устойчивых систем расселения и природно-сельскохозяйственного районирования территории.

5. Анализ законодательства и изучение земельного фонда Московской области в разрезе муниципальных районов и городских округов позволили определить степень соответствия (несоответствия) функций, полномочий и задач муниципальных образований их правовому статусу. В диссертации доказана необходимость пересмотра правового статуса городского округа Домодедово и разработан проект преобразования городского округа Домодедово в муниципальный район с разделением территории на муниципальные образования второго уровня – 5 сельских и 1 городское поселения, и распределения между ними земель сельскохозяйственного назначения.

6. В диссертации сформулированы требования к установлению статуса границ следующих видов: правовые, экономико-географические, землеустроительные, технические. Разработана система показателей по оценке эффективности геометрического устройства муниципального образования, которая базируется на критерии экономичности границ, рассчитываемого по формуле  $E = L_{\text{гч}} / (\pi S_{\text{гч}})^{1/2}$ , где  $L_{\text{гч}}$  – периметр, а  $S_{\text{гч}}$  – площадь фигуры замкнутой внутри границы. Показано, что понижение показателя критерия экономичности границ Московской области с 4,02 до 3,70, приведет к экономии финансовых средств на землеустроительные работы по описанию границ в размере 9 млн. руб.

7. В работе получено экономико-статистическое обоснование изучения земельного фонда как главного фактора комплексной оценки территории, проводимой для нужд планирования рационального использования земель и их охраны. Оценка нормированного коэффициента детерминации (R-квадрат) оказалась высокой (0,96) для следующих факторов: площадь земель сельскохозяйственного назначения; площадь земель лесного фонда; площадь земель населенных пунктов; площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Это свидетельствует о том, что 96% различий между районами объясняются различиями между четырьмя определяющими факторами, и только 4% различий объясняются семью прочими.

Таким образом, в результате корреляционно-регрессионного исследования получен вывод о значимости структуры земельного фонда среди других показателей, определяющих территориальные различия (численность населения, географическое положение). Тем самым, обоснована необходимость проведения землеустроительных работ по изучению состояния земельного фонда и перераспределению земель по категориям перед составлением схем территориального планирования.

8. Экономико-статистическая оценка распределения земель муниципальных районов по категориям показала, что категории земель населенных пунктов и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиове-

щения, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения не входят в факторы, позволяющие классифицировать муниципальные районы. Такими факторами являются категории земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. Это дает основание сделать вывод о том, что урбанизация территорий столичного региона не изменила традиционную сельскую специализацию муниципальных районов.

Экономико-статистический анализ показателей социально-экономического развития муниципальных образований Московской области доказал необходимость глубокой интеграции экономик смежных муниципальных районов и городских округов для повышения экономической эффективности ведения сельского хозяйства.

9. В результате проведенного в диссертации обоснования экономической эффективности мероприятий по землеустройству для совершенствования сбора земельных платежей выявлено, что экономический эффект от уточнения информации об объектах налогообложения заключается в повышении сбора земельных платежей в муниципальных районах Московской области за 5 лет на 13,9 млрд. руб.

В результате использования муниципальных геоинформационных систем достоверность данных о земельных участках может вырасти с 33,2% до 81,5%. Землеустройство муниципальных районов Московской области потребует за 5 лет выделение финансовых средств из муниципальных бюджетов в размере 5,7 млрд. руб. В результате мероприятий, направленных на увеличение оборота земель до 10% земельных участков в год, прогнозируется рост количества земельных сделок в 10 раз.

10. В диссертации доказана эффективность развития ипотечного кредитования под залог земель, находящихся в муниципальной собственности, как способа повышения финансовой обеспеченности муниципального образования. Проведенное исследование показало, что за 5 лет с нулевого уровня развития ипотеки в муниципальном образовании, путем вовлечения в ипотеку 636 га муниципальных земель, можно получить кредиты на сумму до 6056 млн. руб.

Предоставление 70% от полученных в кредит средств на нужды сельскохозяйственных предприятий, территориально расположенных внутри муниципальных районов Московской области, позволит увеличить общее количество инвестиций в сельское и лесное хозяйство в 2,7 раза – до 484 млрд. руб. за 5 лет.

## СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Соловьев, А. И. Использование в землеустройстве стохастической модели экологической катастрофы [Текст] // Землеустройство, кадастр и мониторинг: Научно-практический ежемесячный журнал. – 2006. – № 3. – с. 26–28.

2. Соловьев, А. И. Сравнительный статистический анализ показателей социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов Московской области [Текст] // Вестник Московского университета МВД России: Научно-практический ежемесячный журнал. – 2008. – №1. – с. 144–147.

3. Соловьев, А. И. Районирование муниципальных образований Московской области по степени урбанизации [Текст] // Образование. Наука. Научные кадры: Научно-практический ежемесячный журнал. – 2008. – №1. – с. 58–60.

4. Соловьев, А. И. Экономико-статистическое обоснование эффективности анализа распределения земель по категориям для комплексной оценки территорий муниципальных образований // Российский экономический интернет-журнал [Электронный ресурс]: Интернет-журнал АТиСО / Акад. труда и социал. отношений. – Электрон. журн. – № гос. регистрации 0420600008. — Режим доступа: <http://www.e-rej.ru/Articles/2008/Solovyev1.pdf>, свободный. – Загл. с экрана.

5. Соловьев, А. И. Критерии и показатели оценки эффективности установления границ муниципальных образований // Российский экономический интернет-журнал [Электронный ресурс]: Интернет-журнал АТиСО / Акад. труда и социал. отношений. – Электрон. журн. – № гос. регистрации 0420600008. — Режим доступа: <http://www.e-rej.ru/Articles/2008/Solovyev2.pdf>, свободный. – Загл. с экрана.

Редакционно-издательский отдел ГУЗа

Сдано в производство 21.02.2008. Подписано в печать 21.02.2008.

Формат 60х 84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Объем 1,0 п.л. Бумага офсетная.

Тираж 100. Заказ № 402.

---

Участок оперативной полиграфии ГУЗа  
Москва, ул. Казакова, 15



10 =